



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

# An der Zukunft gebaut. Geschäftsbericht 2017.



**wüstenrot**

Wünsche werden Wirklichkeit.

# Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

## Kennzahlenübersicht

		2017	2016
Bilanzsumme	in Tsd €	139 532	140 354
Gezeichnetes Kapital	in Tsd €	7 640	7 640
Jahresüberschuss	in Tsd €	4 124	1 431
Umsatzerlöse	in Tsd €	80 539	53 659
Verwaltete Wohneinheiten/gewerbliche Wohneinheiten		9 702	9 558
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter		163	157

# Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

## Inhaltsverzeichnis

<b>Organe</b>	<b>4</b>
<b>Lagebericht</b>	<b>5</b>
Grundlagen des Unternehmens	5
Wirtschaftsbericht	6
Chancen und Risiken	10
Prognosebericht	12
<b>Jahresabschluss</b>	<b>16</b>
Bilanz	16
Gewinn- und Verlustrechnung	20
Anhang	21
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b>	<b>29</b>
<b>Zugehörigkeit zu Fachverbänden</b>	<b>30</b>
<b>Anschriften</b>	<b>31</b>

### Geschäftsführung

#### **Alexander Heinzmann**

Dipl. Betriebswirt (BA)

Städtebau

Wohn- und Gewerbebau

#### **Marcus Ziemer**

Dipl. Kaufmann

Unternehmenssteuerung

Immobilienmanagement

# Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

## Lagebericht

### Grundlagen des Unternehmens

#### Geschäftsmodell

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH plant, baut und bewirtschaftet Lebens- und Arbeitsräume für Privatpersonen, Unternehmen, Städte und Gemeinden. Als Bauträger berücksichtigen wir die Wünsche unserer Kunden mit ansprechender Architektur, überlegten energetischen Lösungen und attraktiven Grundrissen. Wir schaffen Wohnqualität in wirtschaftlich starken Regionen und leisten einen Beitrag zur Entwicklung urbanen Lebens. Zu den wesentlichen externen Einflussfaktoren zählen hierbei das Zinsniveau, die Baupreisentwicklung sowie die Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke.

Als Sanierungs- und Entwicklungsträger stehen die Sanierung von Innenstädten und Ortskernen, städtebauliche Entwicklungsgebiete, Maßnahmen des Stadtumbaus, der demografischen Entwicklung und die Energiewende im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit. Bodenordnungen und Erschließungen zur Baulandgewinnung erfolgen unter dem Blickwinkel veränderter politischer Maßgaben im Rahmen städtebaulicher Verträge. Wir unterstützen damit Städte und Gemeinden, ihre ganzheitlichen Stadtentwicklungsziele fortzuschreiben und umzusetzen.

In der Projektsteuerung werden Grundstücke zur Bebauung vorbereitet und Bauvorhaben für Dritte realisiert. Zunehmend gewinnt die Umsetzung von Bauvorhaben für private und öffentliche Investoren an Bedeutung. Dies setzt neue Akzente und wird als wichtiges Standbein strategisch verankert.

Des Weiteren werden immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen erbracht. Dazu gehören unter anderem die Verwaltung von Wohn- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz sowie die Verwaltung von Gewerbeeinheiten und Mietwohnungen. Wir bieten damit ein umfassendes Angebot rund um den Bau und Werterhalt von Immobilien.

Die Geschichte der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH geht auf das zweitälteste Wüstenrot-Unternehmen zurück – die 1949 gegründete Hausbau Wüstenrot GmbH. 2001 wurde diese mit der Wüstenrot Städtebau- und Entwicklungsgesellschaft mbH zusammengeführt und in Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH umfirmiert.

Der Sitz ist Ludwigsburg mit Geschäftsstellen in Dresden, Frankfurt am Main, Hannover, Karlsruhe, Köln, Kornwestheim und München.

Am Stammsitz in Ludwigsburg ist die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH in allen drei Sparten tätig, an den Standorten Frankfurt am Main, Karlsruhe, Köln und München in den Sparten Wohn- und Gewerbebau und Immobilienmanagement. In der Geschäftsstelle Dresden befindet sich ausschließlich der Bereich Städtebau, in Hannover das Immobilienmanagement und in Kornwestheim die Standortentwicklung W&W.

Das Geschäftsmodell der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH wurde im Berichtsjahr um die Bereiche „Standortentwicklung W&W“ und „Projektmanagement“ erweitert, die als eigene Sparten etabliert wurden. In der Sparte Wohn- und Gewerbebau wurde die Entwicklung von Projekten für Investoren in die strategische Ausrichtung aufgenommen.

Ergänzend berät die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, eine 100-Prozent-Tochter der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, bundesweit Handelsunternehmen, Investoren, Gebietskörperschaften und Verbände mit ganzheitlichem, marktbeständigem und anwendungsorientiertem Know-how in allen Fragen des Einzelhandels und des Dienstleistungsgewerbes.

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH ist eine 100-Prozent-Tochter der Wüstenrot & Württembergische AG. Die W&W-Gruppe ist „Der Vorsorge-Spezialist“ für Absicherung, Wohneigentum, Risikoschutz und Vermögensbildung in allen Lebenslagen. 1999 aus dem Zusammenschluss von Wüstenrot und der Württembergischen entstanden, verbindet der Konzern heute die Geschäftsfelder BausparBank und Versicherung als gleich starke Säulen. Durch diese Kombination lassen sich alle finanziellen Vorsorge-Bedürfnisse der Kunden aus einer Hand erfüllen

# Wirtschaftsbericht

## Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

### Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die deutsche Wirtschaft setzte 2017 ihr Wachstum fort. Nach vorläufigen Berechnungen stieg das Bruttoinlandsprodukt um 2,5 %. Wichtigste Konjunkturstütze war dabei eine rege Konsumnachfrage der Privathaushalte. Auch die Investitionen trugen zur positiven Konjunktur bei. Während sich der Bausektor weiterhin dynamisch entwickelte, zogen auch zunehmend die Ausrüstungsinvestitionen der Unternehmen an. Der Außenhandel trug nur geringfügig zum Wachstum bei, da deutlich steigende Importe aufgrund einer regen Binnennachfrage den Zuwachs bei den Exporten nahezu kompensierten. Der W&W-Konzern bewegte sich 2017 in einem sehr dynamischen konjunkturellen Umfeld.

### Branchenentwicklung Wohnungsbau

Im Jahr 2017 sind die Wohnungsbauinvestitionen nach Schätzung des ifo Instituts um 4 % auf 167 Mrd € gewachsen. Die Wohnungsfertigstellungen stiegen laut ifo um 13 %. Insgesamt wurden etwa 315 000 Wohnungen fertiggestellt, davon 265 000 Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden (+ 12 %). Diese Zunahme ist auf gestiegene Fertigstellungszahlen sowohl bei Ein- und Zweifamilienhäusern auf 115 000 Wohneinheiten (+ 8 %) als auch bei Mehrfamilienhäusern auf 150 000 Wohneinheiten (+ 16 %) zurückzuführen.

Positiv entwickelte sich 2017 laut Prognose des GEWOS Instituts für Stadt-, Regional- und Wohnforschung der Markt für Wohnimmobilien insgesamt. Das Institut ermittelte steigende Umsatzzuwächse sowohl in allen Segmenten des Wohneigentumsmarkts, als auch bei Transaktionen im Mehrfamilienhaussegment. Der Umsatz erhöht sich beim Wohnbau land um 6,9 %, bei Ein- und Zweifamilienhäusern um 0,7 %, bei Eigentumswohnungen um 8,3 % und bei Mehrfamilienhäusern um 8,6 %.

2017 sind die Baukosten, insbesondere bedingt durch Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft, erneut deutlich gestiegen. Sie lagen im November 2017 um 3,4 % über dem Wert des Vorjahresmonats. Damit stiegen die Baukosten deutlich stärker als die allgemeinen Verbraucherpreise, die sich im selben Zeitraum um 1,8 % erhöhten.

Trotz der positiven Entwicklungen im Wohnungsbau und auf dem Bestandsmarkt nahm das Neugeschäftsvolumen in der Wohnungsbaufinanzierung im Jahr 2017 um 2 % ab. In diesem Zeitraum wurden an private Haushalte 230 Mrd € an Wohnungsbaukrediten ausgezahlt. Das Volumen bleibt trotz dieses leichten Rückgangs auf einem hohen Niveau.

## Branchenentwicklung Stadtentwicklung und Stadterneuerung

Im Berichtsjahr 2017 standen der Städtebauförderung 790 Mio € Bundesmittel zur Verfügung. Durch diese Verstärkung der Mittelbereitstellung dokumentiert der Bund die Bedeutung der Städtebauförderung als Instrument zielgerichteter Erneuerungspolitik in den Städten und Gemeinden. Die Ankündigung, auch in den Folgejahren entsprechende Gelder bereitzustellen, unterstreicht diesen Trend. Im Regierungsentwurf für den Bundeshaushalt 2018 sind wieder 790 Mio € vorgesehen.

Die bereitgestellten Städtebaufördermittel werden zudem durch weitere Fördermittel z. B. aus KfW-Programmen aufgestockt, um die Herausforderungen der Energiewende oder auch der Zuwanderung zu meistern. Jedoch hat sich in den vergangenen Jahren gezeigt, dass diese zusätzlichen Einzelanreize im aktuellen Zinsumfeld auch aufgrund der damit zusammenhängenden Auflagen wenig angenommen werden.

Bei der Stadtentwicklung in Baden-Württemberg bemängeln Kommunen – auch vor dem Hintergrund des dringend benötigten Wohnraums – das in den letzten Jahren gezeigte restriktive Festhalten an dem Grundsatz „Innen vor Außenentwicklung“. Diese Fokussierung hat dazu geführt, dass es keine ausreichenden Entwicklungsflächen mehr gibt. Die Landesregierung hat darauf reagiert. In einem ersten Schritt wurden die politischen Vorgaben bei der Ausweisung von Baugebieten in Randlagen verändert, was dazu geführt hat, dass die Baulandentwicklung wieder an Fahrt aufgenommen hat. Aufgrund der langjährigen „Politik des Flächensparens“ ist nun der Strategiewechsel im Rahmen von intensiven Beratungen mit den Städten und Gemeinden erforderlich. Insbesondere in den Ballungsräumen und entlang der Entwicklungsachsen ist die Ausweisung von Neubauland dringend notwendig.

### Branchenentwicklung Immobilienmanagement

Auch im Berichtsjahr hat sich der Verlauf der vergangenen Jahre fortgesetzt. Die Nachfrage nach Immobilien, insbesondere Wohnimmobilien, sowohl bei institutionellen Investoren als auch Privatpersonen ist nach wie vor groß. Steigende Mieten und niedrige Zinsen begünstigen die Entscheidung für Wohneigentum. Aufgrund der boomenden Wirtschaft und den positiven Voraussagen für die kommenden Jahre kann davon ausgegangen werden, dass sich an der Nachfragesituation, gerade in den Ballungsregionen, in denen ein Wohnungsmangel besteht, kaum etwas ändern wird. Die Mietpreise bleiben auf hohem Niveau und werden regional sogar steigen. Das Gut „Wohnen“ wird auch in Zukunft nachgefragt sein.

Immobilien nachhaltig und wertstabil zu betreiben und zu verwalten setzt eine hohe Professionalität im Management der Immobilie voraus. Fortlaufende gesetzliche Änderungen, Ansprüche der Kunden wie auch technische Herausforderungen wachsen stetig. Dies wiederum hat

zur Folge, dass die Aufwendungen und der Bedarf an Fachkräften im Bereich des Immobilienmanagements auch in den kommenden Jahren stetig steigen werden. Beide Aspekte können jedoch nur dann gedeckt werden, wenn der Markt bereit ist, dafür eine entsprechende Honorierung zu akzeptieren. Derzeit ist dies nur in geringem Maße erkennbar. Gerade hier müssen Rahmenbedingungen geschaffen und eingeführt werden, welche es den Verwaltungsunternehmen ermöglichen, diese Entwicklungen zu durchbrechen und stabile Strukturen für den Werterhalt und die Nachhaltigkeit zu schaffen.

### Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2017 verlief für die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH erneut erfolgreich. Neben einem weit überdurchschnittlichen Jahresüberschuss konnten Maßnahmen zur weiteren Sicherung der Marktposition durchgeführt werden. Grundlage sind u. a. umfassende Grundstücksakquisitionen zur Ausweitung der Verkaufsbestände sowie der Beginn von Baumaßnahmen zur Erweiterung der Eigenbestände.

### Wohn- und Gewerbebau

Im Jahr 2017 hat die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH insgesamt 182 (Vj. 106) Wohneinheiten für 67,1 (Vj. 37,5) Mio € fertiggestellt und übergeben. Die Projektübergabe ist maßgeblich für die handelsrechtliche Umsatz- und Ergebnisrealisierung. Damit hat der Wohn- und Gewerbebau mit über 83 % zu dem sehr guten Ergebnis beigetragen. Insgesamt waren Projekte mit einem Bauvolumen von rd. 648 Mio € in der Entwicklung und Betreuung.

Auf Grundlage des Bauprogramms 2017 konnte mit dem Bau von 3 (Vj. 5) neuen Projekten mit 134 (Vj. 147) Wohneinheiten begonnen werden, davon 60 Wohneinheiten für den Bestandsaufbau der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH. Weitere 42 Wohneinheiten sind in der Entwicklung. Bis Jahresende waren vom Verkaufsprogramm 80,6 (Vj. 63,9) % verkauft.

Veräußert wurden 2017 16 (Vj. 1) Einfamilienhäuser und 76 (Vj. 211) Eigentumswohnungen. Kapitalanleger hatten daran einen Anteil von 45,7 (Vj. 46,7) %. In den Geschäftsstellen Köln, Frankfurt am Main und München wurden 16 Wohneinheiten (Vj. 61) verkauft, am Sitz des Unternehmens 76 (Vj. 151) Wohneinheiten.

Der Vertrieb der Immobilien erfolgte über eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, über die Wüstenrot Immobilien GmbH sowie jeweils für das Bauvorhaben beauftragte Vertriebspartner. Mit einer Quote von 15,5 (Vj. 20,6) % ist der Eigenvertrieb zurückgegangen. Zusammen mit den Außendienstpartnern der Konzerngesellschaften, insbesondere der Wüstenrot Immobilien GmbH, lag der Anteil am Verkauf bei 36,6 (Vj. 31,1) %.

Mit ca. 44,2 (Vj. 83,3) Mio € lag der geplante Verkaufsumsatz für 2017 damit hinter den Erwartungen. Begrün-

det ist dies in dem aktuell sehr geringen Verkaufsbestand, den längeren Projektentwicklungszeiten sowie einem projektierten Verkauf eines Grundstücks für 28 Wohneinheiten ohne Bebauung.

Der Bestand an Projektgrundstücken inklusive bereits geschlossener Grundstückskaufverträge betrug im Berichtsjahr 125,7 (Vj. 23,9) Mio €.

### Städtebau

#### Stadtentwicklung/Stadterneuerung

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH ist der kompetente Partner von Städten und Gemeinden zur städtebaulichen Entwicklung und Aufwertung bestehender Gebiete. Diese strukturelle Aufgabe steht dauerhaft im Mittelpunkt der kommunalen Anforderungen an die Stadtentwicklung.

Im Rahmen dessen erfüllen wir uneingeschränkt die Voraussetzungen des § 158 Baugesetzbuch (BauGB) als Sanierungsträger. Das Gütesiegel der Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sanierungsträger (ADS) als Nachfolgebestätigungsdokument für die frühere Zulassung wurde uns in den Jahren 2015 bis 2018 vorbehaltlos erteilt.

Im Berichtsjahr haben wir insgesamt 191 (Vj. 193) städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen in den Programmen der städtebaulichen Erneuerung für 110 (Vj. 106) Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg und Sachsen bearbeitet.

#### Bodenordnung und Erschließung

Im Rahmen von Erschließungsaufträgen von Kommunen führt die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH die Planung, Ausschreibung und Vergabe der vorgeschriebenen Leistungen nach § 11 BauGB durch. Darüber hinaus stellen wir im Zuge der Bodenordnung Bauland im öffentlichen und privaten Interesse bereit und übernehmen amtliche Umlegungsmaßnahmen.

Im Berichtsjahr bearbeiteten wir 12 Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahmen in insgesamt 9 Städten und Gemeinden (Vj. 12 Bodenordnungen und Erschließungen in 10 Kommunen) im Rahmen freiwilliger und gesetzlicher Umlegungen zur Gewinnung von Wohnbauland, aber auch für Gewerbe- und Mischgebiete.

#### Projektentwicklung/-steuerung

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH zielt mit ihren Projektentwicklungs- und Projektsteuerungsmaßnahmen auf eine vollumfängliche Betreuung von Kommunen und privaten Grundstückseigentümern ab. Im Zuge dessen begleiten wir den gesamten Wertschöpfungsprozess.

Im Städtebau wurden im Berichtsjahr die Realisierung eines Bürostandorts für einen öffentlichen Auftraggeber sowie weitere drei Projekte begleitet. Die Projektentwicklung als Dienstleistung wird ab 2018 bei Städten, Gemeinden und privaten Bauherren in Baden-Württemberg und Sachsen intensiv angeboten.

## Standortentwicklung W&W

Die Standortentwicklung W&W wurde im Laufe des Jahres 2017 als eigenständiger Bereich aus der Organisationseinheit Städtebau herausgelöst. Der Bereich beschäftigt sich mit der Realisierung des W&W-Campus und der Vorbereitung der daran anschließenden Entwicklungen in Stuttgart und Ludwigsburg.

Die Errichtung und der Bezug des 1. Bauabschnitts des W&W-Campus verliefen planmäßig und innerhalb des zur Verfügung stehenden Budgets. Der Bezug der neuen Gebäude ist abgeschlossen; Das Kornwestheimer Areal wurde bis zum Jahresende geräumt. Die vorbereitenden Maßnahmen in Stuttgart und Ludwigsburg verlaufen ebenfalls planmäßig.

## Immobilienmanagement

Zum Ende des Berichtsjahrs verwalteten wir insgesamt 9 702 (Vj. 9 558) Wohn- und Gewerbeeinheiten. Auf die Wohnungseigentumsverwaltung entfallen 5 619 (Vj. 5 664), auf den Eigenbestand 87 (Vj. 90) und auf die Mietverwaltung 3 996 (Vj. 3 805) Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Aufgrund der strategisch eingeleiteten Portfoliobereinigung im Bereich der WEG-Verwaltung reduzierte sich der zu verwaltende Bestand.

Ein Dienstleistungsvertrag für die Wohnimmobilienverwaltung wurde mit der Württembergischen Lebensversicherung AG im Sommer abgeschlossen. Mit dem Bauvorhaben „Garten Eben“ in Landau, Rheinland-Pfalz, wurde darüber hinaus im Berichtsjahr mit dem Ausbau des eigenen Wohnungsbestandes begonnen. Insgesamt entstehen am Standort 60 Wohnungen, eine Gewerbeeinheit und 84 Tiefgaragenstellplätze. In Ludwigsburg entstehen im Gebiet Muldenäcker insgesamt 42 Wohnungen sowie eine Tiefgarage mit 42 Pkw-Stellplätzen. Mit der Erschließung der Baufläche wurde im 3. Quartal 2017 begonnen. Die Bezugfertigkeit beider Projekte ist für 2019 vorgesehen.

Mit diesen Maßnahmen wird eine solide Basis für weiteres Wachstum in der Mietverwaltung geschaffen.

## Wirtschaftliche Lage

Die wirtschaftliche Lage der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH war im Berichtsjahr stabil. Der Jahresüberschuss konnte mehr als verdoppelt werden. Aufgrund von strategischen Überlegungen wurden Übergaben, die im Berichtsjahr geplant waren, in das Jahr 2018 verschoben. Der Jahresüberschuss wurde daher nicht wie ursprünglich geplant erreicht. Gleichwohl übertrifft das Ergebnis deutlich den Durchschnitt der letzten 10 Jahre. Wichtige Werttreiber für das Unternehmen waren im Wirtschaftsjahr Volumen und Marge im Wohn- und Gewerbebau.

## Bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH hat den Jahresüberschuss (HGB) und den ROE nach Steuern (After-tax Return on Equity) nach HGB als bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren definiert. Der ROE nach Steuern berechnet sich, indem der Jahresüberschuss durch das jahresdurchschnittlich eingesetzte Eigenkapital dividiert wird.

Die nachfolgend dargestellten bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren dienen der internen Steuerung des Unternehmens.

### Leistungsindikator

	Ist 2016	Ist 2017
Jahresüberschuss (HGB)	1,4 Mio €	4,1 Mio €
ROE nach Steuern (HGB)	4,4 %	10,5 %

## Ertragslage

Die Ertragslage des Unternehmens ist stabil. Das Jahresergebnis der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH ist im Berichtsjahr mit 4,1 (Vj. 1,4) Mio € auf einem sehr hohen Niveau.

Die Umsatzerlöse sind von 53,7 Mio € auf 80,5 Mio € angestiegen. Der Anstieg der Umsatzerlöse ist analog dem Jahresüberschuss auf die Übergaben aus dem Bauträgergeschäft zurückzuführen.

Die Umsatzerlöse der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH bestehen aus den Umsätzen aus Wohnungsübergaben in Höhe von 67,1 (Vj. 37,5) Mio € sowie 13,4 (Vj. 16,2) Mio € aus den sonstigen Dienstleistungen.

Der Personalaufwand liegt bei 8,6 Mio €. Der gestiegene Gehaltsaufwand - aufgrund der höheren Anzahl an Mitarbeitern - wurde durch den Rückgang der Altersvorsorgeaufwendungen im Zusammenhang mit der Bewertung der Pensionsrückstellungen kompensiert. Im Jahr 2017 waren im Durchschnitt 163 (Vj. 157) Personen, 135,3 (Vj. 131,2) nach Arbeitskapazitäten, beschäftigt. Darin enthalten sind auch die im Schnitt 25 (Vj. 29) Servicekräfte der Hausbewirtschaftung (inklusive Aushilfen und Praktikanten), welche 16,8 (Vj. 17,5) nach Arbeitskapazitäten ausmachen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind von 4,0 Mio € auf 4,5 Mio € angestiegen. Der Anstieg der Aufwendungen ist im Wesentlichen auf erhöhte IT-, Rechts- sowie Gebäudekosten zurückzuführen.

Das Finanzergebnis hat sich von 0,1 Mio € um - 1,5 auf - 1,4 Mio € verändert. Ursache hierfür ist zum einen, dass im Vorjahr die Berechnung der Pensionsrückstellungen gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB n.F. umgestellt (von 7-Jahres-Durchschnittszins auf 10-Jahres-Durchschnittszins) wurde. Des Weiteren hatte die Tochterge-



sellschaft der WHS, die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, im Vorjahr eine Gewinnausschüttung durchgeführt.

### Vermögenslage

Die Vermögenslage des Unternehmens ist geordnet. Aufgrund der durchgeführten Eigenkapitalerhöhung sowie des laufenden Jahresüberschusses ergibt sich beim Eigenkapital eine Erhöhung um 10,1 Mio € auf 44,3 Mio €. Bei einer Bilanzsumme von 139,5 Mio € beträgt die Eigenkapitalquote 31,8 %. Die Eigenkapitalrentabilität (ROE) ist mit 10,5 (Vj. 4,4) % nach Steuern gegenüber dem Vorjahr aufgrund des höheren Übergabevolumens deutlich angestiegen.

Im Berichtsjahr wurden drei Wohnungen mit einem Wert von 0,1 Mio € aus dem Anlagevermögen veräußert. Die strategische Ausrichtung mit dem Aufbau von Eigenbeständen konnte im Berichtsjahr erfolgreich begonnen werden (vgl. Geschäftsverlauf Immobilienmanagement).

Das Umlaufvermögen besteht überwiegend aus zum Verkauf bestimmten Grundstücken und anderen Vorräten. Trotz des höheren Übergabevolumens sind durch die erfolgreichen Grundstücksakquisitionen die Vorräte um 2,1 Mio € auf 98,7 Mio € angestiegen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich um 2,4 Mio € auf 17,5 Mio € verringert. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Verringerung der Forderungen gegenüber den Steuerbehörden. Die Forderungen der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH setzen sich im Wesentlichen aus Forderungen der letzten Kaufpreisrate gemäß der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) gegenüber Privatpersonen sowie aus Forderungen aus dem Dienstleistungsbereich an Gemeinden und Konzernunternehmen zusammen.

Die Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen haben sich um 9,8 Mio € auf 39,4 Mio € verringert. Der Rückgang resultiert aus dem höheren Übergabevolumen.

### Finanzlage

Die Finanzlage des Unternehmens war im Geschäftsjahr 2017 stets stabil. Die Bankguthaben haben sich von 17,2 Mio € auf 12,6 Mio € verringert. Die notwendigen Finanzmittel wurden über die bestehenden Guthaben und Kontokorrentlinien abgedeckt.

Es bestehen im Berichtsjahr zwei Darlehen in Höhe von 8,0 Mio € bei der Wüstenrot Bausparkasse AG. Für das Bestandsobjekt in Landau, dessen Bau bereits begonnen hat, wurde ein Darlehen in Höhe von 5,0 Mio € abgeschlossen sowie öffentliche Fördergelder beantragt. Der Darlehensabruf erfolgt im Jahr 2018.

Aktuell für den Verkauf bestimmte Bauvorhaben werden aus Eigenmitteln, bestehenden Kreditlinien der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH und gemäß der Makler-

und Bauträgerverordnung (MaBV) fälligen Kaufpreisraten finanziert. Davon sind für die begonnenen Bauvorhaben einschließlich abgeschlossener, aber noch nicht zu bilanzierender Grunderwerbe, nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 bereits rund 119,9 Mio € an Leistungen beauftragt.

Im Geschäftsjahr 2017 hatte die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH verfügbare Kreditlinien in Höhe von 40,0 Mio €. Diese Kreditlinien werden auch für Avale in Anspruch genommen, u. a. zur Sicherung von Kaufpreiszahlungen.

Zur weiteren Sicherung des Wachstums der operativen Geschäftstätigkeit wurde im Januar 2018 eine Eigenkapitalerhöhung in Höhe von 50,0 Mio € durchgeführt sowie ein mittelfristiges Konzerndarlehen in Höhe von 30,0 Mio € abgeschlossen.

Im Rahmen der Liquiditätsplanung wird mit monatlicher Aktualisierung eine Liquiditätsprognose für den Zeitraum von bis zu zwei Jahren erstellt. Bezüglich der weiteren Informationen wird auf die Ausführungen im Chancen- und Risikobericht verwiesen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Liquiditätslage der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH im Geschäftsjahr gut und die Finanzierung jederzeit gesichert war.

### Vergleich der Ertragslage mit der Prognose 2016

#### Leistungsindikator

	Plan 2017 (aus 2016)	Ist 2017
Jahresüberschuss (HGB)	6,0 Mio €	4,1 Mio €
ROE nach Steuern (HGB)	15,9 %	10,5 %

Mit einem Jahresüberschuss 2017 in Höhe von 4,1 Mio € nach HGB liegt die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH deutlich über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre, aber unter dem im Herbst 2016 geplanten Wert. Ursächlich hierfür waren strategische Verschiebungen von Wohnungsübergaben in das Jahr 2018. Der ROE nach Steuern hat sich aufgrund der Verschiebung der Übergaben von dem Plan ROE von 15,9 % auf 10,5 % im IST reduziert.

### Gesamtaussage

Das Geschäftsjahr 2017 verlief für die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH erneut erfolgreich. Der Jahresüberschuss ist auf einem sehr hohen Niveau. Aufgrund strategisch bedingter Verschiebungen ins Folgejahr wurde der Jahresüberschuss 2017 nicht wie geplant erreicht.

# Chancen und Risiken

## Risikomanagementsystem

Jedes unternehmerische Handeln ist untrennbar mit Chancen und Risiken verbunden. Aus diesem Grund ist ein wirksames Management von Chancen und Risiken ein bedeutender Erfolgsfaktor zur nachhaltigen Sicherung des Unternehmenswerts.

Ziel des Risikomanagementsystems der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH ist es, das Verhältnis von Chancen und Risiken so im Gleichgewicht zu halten, dass die Existenz des Unternehmens zu keinem Zeitpunkt gefährdet, zugleich aber ein angemessener ökonomischer Ertrag ermöglicht wird.

Um dies zu gewährleisten, orientiert sich das in der Verantwortung der Geschäftsführung liegende Risikomanagement neben den bestehenden gesetzlichen Regelungen insbesondere an den innerhalb der W&W-Gruppe definierten Systemen und Methoden. Bestandteile des Risikomanagements sind unsere Risikostrategie, mehrjährige Wirtschafts- und Finanzpläne, Zwischenbilanzen, die vierteljährliche Risikoberichterstattung, die Quartalsberichte an die Organe und Gremien, die Liquiditätsplanung, das Segmentreporting in Form von Ist- und Planrechnungen, ein umfassendes Reporting in den Fachbereichen auf Projektebene sowie das interne Kontrollsystem des Unternehmens.

Die Grundsätze des Risikomanagements der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH sind in der Risikostrategie und im Risikohandbuch dokumentiert und im konzernweiten Intranet veröffentlicht. Diese Dokumentationen regeln die Früherkennung, die Kommunikation und die Behandlung von Risiken.

Die Risikoberichterstattung wird geprägt durch einen vierteljährlichen Risikoreport. Ergebnisse aus dem gesamten Reporting aller Fachbereiche sind integrativer Bestandteil dieses zentralen Instrumentes. Sie flankieren die Einschätzung der Risikopositionen und die Steuerung des Unternehmens.

## Fraud

Eine Gefährdungsanalyse beschreibt auf Basis der Dokumentation des internen Kontrollsystems (IKS) die individuellen Fraud-Risiken und gibt einen Überblick über vorbeugende Fraud-Kontrollen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren – wie in den Vorjahren – keine Fälle von Fraud festzustellen. Darüber hinaus sind sämtliche IKS-Prozesse in softwaregestützte ARIS-Modellierungen überführt, alle Fachbereiche führen ihre Kontrollen und Tests sowie deren Dokumentation softwareunterstützt durch. Der Gesamtprozess wird im Rahmen von Testreviews von der internen Revision gestützt.

Wesentlicher Aspekt eines Risiko- und Chancenmanagements ist die Einschätzung des Gefährdungspotenzials hinsichtlich der Einzelrisiken der Segmente, aber auch deren Kumulation bzw. Wechselwirkung in Abwägung zu den erschlossenen Chancen.

## Chancen: Stabilisierung unserer Marktposition

Der Markt für Wohnimmobilien wird auch im Geschäftsjahr 2018 von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen profitieren. Die sehr niedrigen Hypothekenzinsen sind weiterhin eine gute Ausgangslage für den Erwerb von Wohneigentum. Zusammen mit der anhaltend schwierigen EU-Finanzmarktlage, den unklaren Folgen des Brexit und den Maßnahmen der EZB begünstigt dies weiter die Wertschätzung von Immobilien bei Anlegern als sichere Anlageform. Immobilien mit regelmäßigen Mieteinnahmen sind auch vor dem Hintergrund des aktuellen Zinsniveaus eine interessante Investitionsalternative.

Unsere Geschäftsaktivitäten konzentrieren sich auf prosperierende Standorte mit nachhaltigem Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum in den Ballungsräumen Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz. Hier sehen wir auch in Zukunft gute Chancen, unsere Marktposition zu festigen.

Die Projektentwicklung und -steuerung stellt eine Kernkompetenz der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH dar. Beispiele sind Neubauten, energetische Konzepte sowie die Umnutzung von Bürogebäuden zu Eigentumswohnungen. Daraus ergibt sich die Chance, uns positiv im Wettbewerb abzuheben und weiter erfolgreich am Markt zu platzieren.

Aufgrund der vielfältig einsetzbaren Städtebauförderungsmittel reagiert die Politik auch weiterhin auf sämtliche Aufgabenstellungen, die durch gesellschaftliche Prozesse ausgelöst werden. Aktuell stehen z. B. der demografische und der energetische Wandel im Fokus, die den Einsatz der Bundes- und Landesmittel in den kommenden Jahren im Wesentlichen prägen werden. Als Daueraufgabe kommen auch weiterhin Konversionsprozesse, verstärkt auch im zivilen Bereich z. B. durch die Umwandlung von Gewerbestandorten, hinzu. Sämtliche Aufgaben der Stadterneuerung und Stadtentwicklung bedürfen dabei einer breiten Beteiligungskultur. Hier liegen die Chancen im Dienstleistungsbereich für die nächsten Jahre, um neue und nachhaltige Aufträge zu generieren.

Die dazu notwendigen Fördermittel stellen EU, Bund und Länder derzeit auf hohem Niveau zur Verfügung. Über die genaue Höhe wird erst nach den Koalitionsverhandlungen und der Verabschiedung des Bundeshaushaltes Klarheit bestehen. Um trotzdem immer möglichen Schwankungen in der jeweiligen Programmausstattung entgegen zu wirken, hat sich die Abteilung 'Städtebauliche Dienstleistungen' in verschiedenen Programmen (Städtebauförderung, Förderung ländlicher Raum, EU-Strukturförde-

rung, KfW-Förderung etc.) und bei unterschiedlichen Fördermittelgebern (EU, Bund, Land, KfW-Bank) als Ansprechpartner für Kommunen etabliert.

Wir sind als Dienstleister im Bereich Städtebau und Stadtentwicklung in Baden-Württemberg und Sachsen fest verankert, verfügen über einen hohen Bekanntheitsgrad und breite Netzwerke. Diese Marktvorteile werden wir weiter nutzen.

Über 60,0 % des deutschen Gebäudebestandes wurden vor der Einführung der EnEV-Wärmeschutzverordnung errichtet. Insbesondere die Wohnungseigentümergemeinschaften haben erheblichen Nachholbedarf an energetischen Sanierungen. Bis 2020 wird von einem Bedarf an altersgerechten Wohnungen von rund 3,0 Mio Einheiten ausgegangen. Allein vor diesem Hintergrund wird die Bedeutung des Immobilienmanagements weiter steigen. Die jahrzehntelange Erfahrung auf dem Gebiet der Gebäudeerstellung, Verwaltung und Bewirtschaftung bietet Chancen, diese Herausforderungen des Marktes für uns zu nutzen.

Die Erweiterung der Teilsparte Hausbewirtschaftung ermöglicht der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH u. a., zukünftig auch an Grundstücksvergabeverfahren der öffentlichen Hand teilzunehmen, bei denen Teile in den Eigenbestand überführt werden müssen. Zusätzlich wird die Ertragslage der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH durch die Vermietung des Eigenbestandes gefestigt. Gleiches gilt für die Entwicklung von Investorenprojekten sowie den Aufbau der neuen Sparte 'Projektmanagement'.

Die positive Ausstattung unserer liquiden Mittel wird es uns auch im Geschäftsjahr 2018 ermöglichen, erfolgversprechende Grundstücke zu erwerben.

## Risiken

Als „wesentliche Risiken“ werden bei der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH grundsätzlich Ergebnis-, Konzentrations-, Liquiditäts- und Reputationsrisiken eingestuft. Die Darstellung der Risiken erfolgt vor Risikobegrenzungsmaßnahmen.

### Ergebnisrisiken

Bei Ergebnisrisiken besteht die Gefahr, dass Verluste entstehen bzw. die geplanten Ergebnisse nicht realisiert werden können und somit keine oder eine unzureichende Gewinnausschüttung an den W&W-Konzern erfolgt sowie geplante Investitionen aus Eigenmitteln nicht durchgeführt werden können. Unsere Investitionen sind darauf ausgerichtet, kurzfristig baureife Grundstücke sowie Grundstücke mit Entwicklungspotenzial zu erwerben. Sie können darüber hinaus entstehen, wenn es in Zukunft nicht gelingt, erfolgversprechende Grundstücke zu akquirieren, um zukünftige Bauprogramme und letztlich die

Wirtschaftsplanungen erfüllen zu können. Im Vorfeld erstellte Marktanalysen lassen erkennen, inwieweit Risiken mit beabsichtigten Investitionen verbunden sind. Darüber hinaus ermöglichen unsere Controllinginstrumente eine frühzeitige Identifikation von Ergebnisrisiken.

Für das Jahr 2018 wird ein niedrigerer Jahresüberschuss nach HGB als 2017 prognostiziert. Die Verringerung ist auf zeitliche Verschiebungen von Übergaben im Bauträgerbereich zurückzuführen. Mögliche weitere Ergebnisrisiken bestehen in unvorhersehbaren Überschreitungen geplanter Kosten und Termine.

Das Gesamtergebnis wird im Wesentlichen vom Bauträgersgeschäft bestimmt. Zur Erfüllung des Planergebnisses besteht ein ausreichend hohes Volumen an Wohnungsübergaben.

### Konzentrationsrisiken

Konzentrationsrisiken können aus einer ungleichmäßigen Verteilung der Geschäftsaktivitäten bzw. aus sektoraler oder geografischer Geschäftsschwerpunktbildung entstehen. Bei Konzentrationsrisiken besteht die Gefahr, dass die geplanten Umsätze nicht realisiert werden können, woraus dann Ergebnisrisiken entstehen.

Um Konzentrationsrisiken zu vermeiden, sind unsere Investitionen auf eine angemessene Streuung der Geschäftsaktivitäten in den Ballungsräumen Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz ausgerichtet. Lediglich in Hessen besteht 2018 eine Konzentration im Projekt Bad Homburg. Diese wird jedoch durch eine mögliche Bauabschnittsbildung sowie einen angemessenen Vorverkauf vor Baubeginn abgemildert.

### Liquiditätsrisiken

Liquiditätsrisiken bestehen, wenn wir Gefahr laufen, unseren Zahlungsverpflichtungen bei Fälligkeit nicht nachkommen zu können.

Die Sicherstellung unserer Zahlungsverpflichtungen hat oberste Priorität. Bei den Geldanlagen handelt es sich in erster Linie um Anlagen in täglich fälligen Geldern. Um auch in Zukunft Liquiditätsrisiken zu vermeiden, wird diese Geldanlagenstrategie fortgesetzt. Darüber hinaus dienen Cash-Flow-Rechnungen und detaillierte Liquiditätsplanungen mit einem Vorschauhorizont auf bis zu zwei Jahre zur Steuerung der Liquidität. Bezogen auf den Prognosezeitraum werden sowohl Business-Case- als auch Worst-Case-Szenarien betrachtet.

Risiken für die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH durch unerwartete Veränderungen von Geld- und Kapitalmarktparametern ergeben sich aufgrund der Finanzierung über externe Banken. Diese werden in Bezug auf den Eigenbestand jedoch durch den Abschluss von Verträgen mit langfristigen Laufzeiten und langfristiger Zinsbindung

bei hoher Tilgung innerhalb der Laufzeit reduziert. Zinsschwankungen in Bezug auf kurzfristige Projektfinanzierungen sind durch einen Finanzierungsmix aus Eigenkapital, konzerninterner sowie externer Finanzierungspartner gemindert.

Auf Basis der derzeitigen Vorausschau sowie geplanter Finanzierungsmaßnahmen sind keine Liquiditätssengpässe für das Jahr 2018 zu erwarten.

### Reputationsrisiken

Reputationsrisiken sind drohende Imageschäden mit erheblichen negativen Folgen.

Reputationsrisiken zu vermeiden, ist ein bedeutsames Ziel der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH. Um dies zu gewährleisten und gegebenenfalls zu verbessern, ist ein zentrales Kundenzufriedenheitsmanagement mit festgelegten Eskalationswegen etabliert. Das Kundenzufriedenheitsmanagement erfasst alle eingehenden Beschwerden, überwacht und steuert deren Bearbeitung und berichtet direkt an die Geschäftsführung. Auf diese Weise kann ein kontinuierlicher Verbesserungsprozess erreicht werden.

Auf Grundlage der aktuellen Berichterstattung sind keine Reputationsrisiken mit breiter Streuung bzw. erheblichen negativen Auswirkungen für die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH zu erwarten.

### Gesamtbild der Risikolage

Ein Ergebnisrisiko für 2018 kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Darüber hinaus bestehen zum Bilanzstichtag keine wesentlichen Risiken. Aus heutiger Sicht zeichnen sich auch für die Zukunft keine den Fortbestand des Unternehmens gefährdenden Risiken ab.

## Prognosebericht

### Erwartete wirtschaftliche Rahmenbedingungen

#### Gesamtwirtschaftliche Prognose

Der konjunkturelle Ausblick 2018 für Deutschland und die EWU bleibt freundlich. Die Wachstumsprognosen für 2018 liegen inzwischen bei über 2 %. So prognostiziert die Deutsche Bundesbank für 2018 eine Wachstumsrate der deutschen Wirtschaft von 2,5 % und damit einen unveränderten Anstieg der Wirtschaftsleistung.

Wichtigste Wachstumsstütze in Deutschland ist der private Konsum. Obwohl in der zweiten Jahreshälfte 2018 ein leichter Anstieg der Inflation zu erwarten ist, rechnen wir damit, dass etwaige Realeinkommenseinbußen durch ein wieder höheres Lohnwachstum ausgeglichen werden. Die private Konsumnachfrage dürfte wieder für rund zwei Drittel des Wachstums verantwortlich sein. Zweite große Konjunkturstütze werden die Investitionen sein. Die Bauinvestitionen in den Ballungsgebieten weisen bereits seit längerer Zeit hohe Wachstumsraten aus. Für 2018 ist nun eine Verlangsamung der Baudynamik zu erwarten. Als Gründe hierfür sind der Mangel an Bauland sowie die durch den Preisanstieg gedrückte Nachfrage zu nennen. Die Investitionen dürften 2018 für rund ein Drittel des Wirtschaftswachstums in Deutschland stehen. Der Außenhandel dürfte wie schon im Vorjahr nicht ausgeprägt zum Wachstum beitragen.

#### Ausblick im Wohnungsbau

Der positive Trend im Wohnungsneubau wird sich 2018 voraussichtlich weiter fortsetzen. Das ifo Institut rechnet mit einem weiteren Anstieg bei den Wohnungsbauinvestitionen um 1,5 % auf 169 Mrd €. Die Fertigstellungen im Wohnungsbau sollen sich auf dem erreichten Niveau von ca. 315 000 Einheiten stabilisieren (+/- 0 %), davon 275 000 in neu errichteten Wohngebäuden (+ 4 %). Die Steigerung in neu errichteten Wohngebäuden wird ausschließlich vom Bau neuer Mehrfamilienhäuser (+ 13 %) getragen, während für Ein- und Zweifamilienhäuser ein Rückgang der Fertigstellungen um 9 % erwartet wird. Ebenso prognostiziert das GEWOS Institut für 2018 ein Umsatzwachstum von 2 % für den gesamten Wohnimmobilienmarkt, trotz einer sinkenden Zahl an Immobilientransaktionen (- 9 %). Ursächlich dafür sind ein steigendes Preisniveau sowie ein Zuwachs bei den Transaktionen an Mehrfamilienhäusern (+ 5 %) mit ihren höheren Volumina. Wie im Berichtsjahr wird der Preisanstieg auch 2018 neben Baupreissteigerungen durch die Konzentration der Nachfrage auf Ballungsbereiche und größere Städte begründet sein, in denen der Wohnungsneubau nicht mit der Nachfrage schritthalten kann.

Die Änderungsdynamik in regulatorischer und bauordnungsrechtlicher Hinsicht bleibt bestehen. Für die energetischen Anforderungen gibt die Gebäuderichtlinie der

EU mit dem ab 2021 vorgegebenen Niedrigstenergie-Standard den weiteren Entwicklungspfad vor.

Vor dem Hintergrund der weiterhin im Wesentlichen unbewältigten europäischen Staatsschuldenkrise bleibt das ausgeprägte Interesse aus dem In- und Ausland an Immobilieninvestments in Deutschland bestehen. Die Europäische Zentralbank (EZB) wird ihre mit der Staatsschuldenkrise in Verbindung stehende Niedrigzinspolitik mittelfristig weiter aufrechterhalten. Erste Schritte hin zu einer Normalisierung sind frühestens im Jahr 2019 zu erwarten. Trotz leicht anziehender Zinsen für Baudarlehen bleiben die Finanzierungsbedingungen für Investoren günstig, wodurch insbesondere die Nachfrage selbstnutzender Wohnimmobilienenerwerber gestützt wird. Auf längere Sicht wird die europäische Geldpolitik insbesondere von der weiteren Entwicklung der Inflation abhängen, die sich im Jahr 2017 in der EU mit 1,7 % der Zielmarke der EZB von „knapp unter 2 %“ angenähert hat.

Dem anhaltend hohen Wohnraumbedarf sowie Investoreninteresse stehen ein Mangel an Baugrundstücken und Bestandsobjekten sowie Engpässe bei Baukapazitäten in den nachgefragten Regionen gegenüber.

### **Branchenentwicklung Stadtentwicklung und Stadterneuerung**

Zu den Hauptzielsetzungen des Bundes im Bereich des Städtebaus gehören die energetische Erneuerung von Gebäudebeständen, die Bewältigung des demografischen Wandels und eine breite Beteiligung der Öffentlichkeit. Darüber hinaus wird die Wohnraumneuschaffung in den Sanierungsgebieten künftig eine wesentliche Rolle in der Stadterneuerung spielen, diese bringt insgesamt eine Verstetigung bzw. Aufstockung der Städtebauförderungsmittel mit sich und für das Geschäftsfeld Städtebau eine planbare Mittelfristperspektive.

### **Branchenentwicklung Immobilienmanagement**

Wir gehen davon aus, dass sich in Bezug auf die dringend notwendige Anpassung der Verwaltergebühren, vor allem im Bereich der WEG-Verwaltung, nur mäßig Marktveränderungen abzeichnen werden. Qualifikation und Professionalität sollten grundsätzliche Voraussetzungen für das Angebot der WEG-Verwaltung sein. Da der lange Zeit geforderte Sachkundenachweis nicht kommen wird und anstelle dessen der Qualifikationsnachweis durch Fortbildungen erfolgt, wird eine Marktberreinigung in Bezug auf die Qualität von Verwaltungsunternehmen kaum stattfinden.

Im Bereich der Mietverwaltung für Dritte stellt sich die Situation nach unserer Einschätzung anders dar. Bestandshalter legen zunehmend Wert auf Qualität in der Verwaltung ihrer Liegenschaften. Eine nachhaltige Bewirtschaftung und der Werterhalt der Immobilie stehen im Vordergrund. Wir gehen daher perspektivisch davon aus, dass rentable Margen für ein professionelles Immobilienmanagement am Markt realisierbar sind.

Insgesamt wird sich aber der bestehende Fachkräftemangel aufgrund der Anforderungen an die Stellenprofile weiter zuspitzen.

## **Künftige Geschäftsentwicklung der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH**

### **Wohn- und Gewerbebau**

Die Ausrichtung auf innerstädtische bzw. stadtnahe Lagen auch in den umliegenden Kommunen der Ballungsräume ist, wie in den Jahren zuvor, die Grundlage für unser erfolgreiches Wirtschaften. Auch in 2018 wird die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH den technischen Fortschritt im Preissegment des mittleren und gehobenen Wohnungsbaus begleiten und dabei die Zielgruppen Eigennutzer und Kapitalanleger bedienen. An den Standorten unserer Geschäftsstellen und in der näheren Umgebung wurden Grundstücke mit rund 800 zu bebauenden Wohneinheiten erworben. Darunter ist ein rund 44 000 qm großes Grundstück in Bad Homburg vor der Höhe, das primär als Investorenprojekt im Rahmen unserer Wachstumsstrategie entwickelt wird. Es wird hierbei ein vollständig neues Quartier entwickelt, das neben ca. 550 Wohnungen auch eine Kindertagesstätte beinhaltet. Darüber hinaus wird ein Anteil von 102 Wohnungen in Landau und Ludwigsburg in den eigenen Bestand überführt.

Die weiterhin positiven Marktgegebenheiten, vor allem der entsprechende Investitionsdruck auf Seiten der Anleger sowie weiter steigende Baukosten, werden die Preise für Wohneigentum weiter unter Druck halten. Gleichzeitig ist aufgrund der absoluten Höhe der Quadratmeterpreise von einer sinkenden Dynamik der Preise auszugehen.

Grundlage für unser Handeln ist, trotz der weiter erschwerten Rahmenbedingungen wie langwierige Baugenehmigungsverfahren und erhöhte technische Anforderungen, passende Grundstücke zu finden und diese entsprechend zu entwickeln. Daher werden die Aktivitäten zum Erwerb von Grundstücken auch durch die Ausweitung des Akquisitionsradius auf das Umfeld der Zentren und die Prüfung neuer Standorte konsequent ausgedehnt.

Für das Geschäftsjahr 2018 sind auf Basis des aktuellen Bauprogramms Investitionsvorhaben in Höhe von 152,6 (Vj. 129,9) Mio € vorgesehen.

### **Städtebau**

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH wird auch künftig umfassende Leistungen bei der städtebaulichen Entwicklung und Erneuerung der Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg und Sachsen anbieten.

Wir sind als umfassender Partner für Städte und Gemeinden in allen Fragen der Stadtentwicklung und Stadterneuerung aktiv. Die Energiewende und der Klimaschutz

haben sich als Daueraufgabe etabliert. Gleiches gilt für die Themenstellungen des demografischen Wandels. Die Betreuung von bürgerschaftlichen Beteiligungsverfahren hat sich verstetigt.

Der aktuelle Bedarf von Bauland in Baden-Württemberg hat bei der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH zu Neuaufträgen geführt. Durch den aktuellen politischen Rückenwind für die Ausweisung von Neubauland ist es möglich, dieses Geschäftsfeld wieder aktiv zu betreiben.

Nachdem die Geschäftsfelder Projektentwicklung und -steuerung für öffentliche wie private Bauherren neu strukturiert wurden, werden wir diese Leistungen aktiv anbieten. Ziel ist es, in Baden-Württemberg und Sachsen aufbauend auf die laufenden Projekte neue Kundenkreise zu erschließen und damit Marktchancen zu nutzen.

Der breit gefächerte und sehr oft langfristig angelegte Auftragsbestand lässt für das Unternehmen eine Absicherung im Bereich der städtebaulichen Dienstleistungen erwarten. Das Honorarvolumen im Segment Städtebauliche Dienstleistungen ist für das Prognosejahr 2018 gesichert.

## Immobilienmanagement

Die Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist hinsichtlich der sehr engen Preisgestaltungsmöglichkeiten schwierig und in Bezug auf die Rentabilität zu anderen Bereichen der Immobilienverwaltung weniger attraktiv. So sollen die strategischen Festlegungen in den Bereichen „Kunde, Markt, Vertrieb“ und vor allem „Effizienz und Profitabilität“ weiter vertieft werden mit dem Ziel, ein Verwaltungsportfolio zusammenzustellen, welches wirtschaftlich vorteilhaft ist.

Neben der Mietverwaltung konzerneigener Immobilien, welche wesentlich zur Stärkung des Unternehmensbereichs beiträgt, ist beabsichtigt, im Geschäftsjahr 2018 weitere Verwaltungsmandate zu gewinnen.

Mit dem Aufbau eines eigenen Wohnungs- und Häuserbestandes wurde mit den Neubauvorhaben „Garten Eben“ in Landau, Rheinland-Pfalz und „Muldenäcker“ in Ludwigsburg, Baden-Württemberg begonnen. Mit diesen beiden Projekten ist im Berichtsjahr der Grundstein für den Ausbau des Eigenbestandes geschaffen worden. Weitere Projekte in Baden-Württemberg, Hessen und Nordrhein-Westfalen sind in der Entwicklung. Diese Investitionen in die eigenen Bestände werden zur Profitabilität des Unternehmensbereichs Immobilienmanagement beitragen.

## Standortentwicklung W&W

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH wird auch künftig die Projektsteuerung bei der Entwicklung der Standorte der W&W AG übernehmen.

Wir verstehen uns dabei als umfassender Dienstleister innerhalb der W&W AG, der neben den originären Steuerungsleistungen der an der Entwicklung der unterschiedlichen Standorte beteiligten Planungs- und Bauleistenden auch die Belange des Konzerns gegenüber den jeweiligen Standortkommunen vertritt.

Die Vielzahl der Aufgaben bei den Standortentwicklungen lässt für das Unternehmen eine Absicherung im Bereich der Dienstleistungen der Abteilung Standortentwicklung W&W erwarten. Das Honorarvolumen für das Prognosejahr 2018 ist damit gesichert.

## Bedeutsamste finanzielle Leistungsfaktoren

### Leistungsindikator

	Ist 2017	Plan 2018
Jahresüberschuss (HGB)	4,1 Mio €	2,6 Mio €
ROE nach Steuern (HGB) <sup>1)</sup>	10,5 %	5,8 %

1) ohne Eigenkapitalerhöhung von 50 Mio€ vom Januar 2018

Im Hinblick auf die bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren wird für das Geschäftsjahr 2018 gemäß der Unternehmensplanung vom Oktober 2017 ein HGB-Jahresüberschuss nach Steuern in Höhe von 2,6 (Vj. 4,1) Mio € prognostiziert. Das Jahresergebnis ist im Wesentlichen durch verschobene Übergaben sowohl von 2017 nach 2018 wie auch von 2018 nach 2019 geprägt. Es wird eine Eigenkapitalrendite in Höhe von 5,8 (Vj. 10,5) % erwartet.

Im Dezember 2017 wurde für ein Grundstück in Bad Homburg vor der Höhe ein Kaufvertrag notariell beurkundet. Übergang und Zahlung erfolgten im Januar 2018. In diesem Zusammenhang wurde eine EK-Erhöhung in Höhe von 50 Mio € durchgeführt, womit sich ein ROE nach Steuern in Höhe von 3,7% ergibt. Die Erträge aus dem Grundstückserwerb werden in zukünftigen Perioden zu einem ROE-Sprung führen.

## **Gesamtaussage zum künftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens**

Gemäß der aktuellen Planung wird für die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH für das Geschäftsjahr 2018 ein Ergebnis von 2,6 Mio € erwartet. Das Unternehmen wird gemäß der Liquiditätsplanung über die nötigen Finanzmittel verfügen, um die im Geschäftsjahr 2018 vorgesehenen Aktivitäten durchzuführen.

## **Vorbehalt bei Zukunftsaussagen**

Der vorliegende Geschäftsbericht und insbesondere der Prognosebericht enthalten zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen.

Diese vorausschauenden Angaben stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der zum heutigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden und als wesentlich bewerteten Informationen getroffen wurden. Sie können mit bekannten und unbekanntem Risiken, Ungewissheiten und Unsicherheiten, aber auch mit Chancen verbunden sein. Die Vielzahl an Faktoren, die die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft beeinflussen, kann dazu führen, dass die tatsächlichen von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

Eine Gewähr kann die Gesellschaft für die zukunftsgerichteten Angaben daher nicht übernehmen. Eine Verpflichtung, Zukunftsaussagen an die tatsächlichen Ergebnisse anzupassen und sie zu aktualisieren, besteht nicht.

# Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

## Jahresabschluss

### Bilanz zum 31. Dezember 2017

#### Aktiva

	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
	in €	in €	in Tsd €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	41 765,00		10
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4 898 399,94		5 009
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	422 391,14		360
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	276 581,68		329
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	4 247 209,01		76
	9 844 581,77		5 774
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	905 243,84		905
		10 791 590,61	6 689
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	30 721 946,83		11 813
2. Bauvorbereitungskosten	2 390 684,89		2 472
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	54 498 169,98		67 078
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	121 432,80		150
5. Unfertige Leistungen	6 456 413,51		8 567
6. Geleistete Anzahlungen	4 496 000,00		6 502
	98 684 647,81		96 582



## Passiva

	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
	in €	in €	in Tsd €
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital	7 640 000,00		7 640
II. Kapitalrücklage	8 811 285,76		2 811
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3 820 000,00		3 820
2. Bauerneuerungsrücklage	3 200 732,04		3 201
3. Andere Gewinnrücklagen	15 874 225,27		14 444
	22 894 957,31		21 465
IV. Gewinnvortrag	855 440,41		855
V. Jahresüberschuss	4 123 517,66		1 431
		44 325 201,14	34 202
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	12 527 803,77		12 575
2. Steuerrückstellungen	0,00		0
3. Sonstige Rückstellungen	16 231 225,73		16 042
		28 759 029,50	28 617

## Aktiva Fortsetzung

	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
	in €	in €	in Tsd €
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	25 954,16		25
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	– €		(–)
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	3 665 114,84		3 669
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	– €		(–)
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	911 297,54		1 692
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	– €		(0)
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	220 000,38		234
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	– €		(–)
5. Sonstige Vermögensgegenstände	12 664 546,17		14 261
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	8 466,40 €		(8)
	17 486 913,09		19 881
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	12 556 439,26		17 173
		128 728 000,16	133 636
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		11 978,71	30
<b>D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>		0,00	–
<b>Summe der Aktiva</b>		<b>139 531 569,68</b>	<b>140 355</b>
Treuhandvermögen nach dem Baugesetzbuch		807 264,71	4 510

## Passiva Fortsetzung

	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
	in €	in €	in Tsd €
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8 282 600,44		8 422
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	282 600,44 €		(422)
Davon mit einer Restlaufzeit von größer 1 Jahr	8 000 000,00 €		(8 000)
2. Erhaltene Anzahlungen	39 377 436,00		49 163
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	39 377 436,00 €		(49 163)
Davon mit einer Restlaufzeit von größer 1 Jahr	– €		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 497 619,47		2 703
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	1 497 619,47 €		(2 703)
Davon mit einer Restlaufzeit von größer 1 Jahr	– €		(–)
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5 490 094,35		5 385
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	490 094,35 €		(385)
Davon mit einer Restlaufzeit von größer 1 Jahr	5 000 000,00 €		(5 000)
5. Sonstige Verbindlichkeiten	11 799 588,78		11 863
Davon aus Steuern	– €		(–)
Davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	– €		(–)
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	699 588,78 €		(764)
Davon mit einer Restlaufzeit von größer 1 Jahr	11 100 000,00 €		(11 100)
		66 447 339,04	77 536
<b>Summe der Passiva</b>		<b>139 531 569,68</b>	<b>140 355</b>
Treuhandverbindlichkeiten nach dem Baugesetzbuch		807 264,71	4 510
Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten		30 557 843,00	29 099
Davon gegenüber verbundenen Unternehmen		(823 000,00)	(287)

# Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	2017	2017	2016
	in €	in €	in Tsd €
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) Aus der Hausbewirtschaftung	813 692,80		1 401
b) Aus Verkauf von Grundstücken	67 115 731,21		37 639
c) Aus Betreuungstätigkeit	8 627 025,59		9 027
d) Aus anderen Leistungen	3 982 814,18		5 592
		80 539 263,78	53 659
<b>2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	- 14 801 242,26		27 484
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	320 649,71		-
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	3 365 660,01		4 018
		69 424 331,24	85 161
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	480 683,56		435
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	46 983 138,48		65 791
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1 567 682,27		4 582
		49 031 504,31	70 808
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	7 383 211,39		7 138
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1 262 679,76		1 818
Davon für Altersversorgung	- 81 591,14 €		478
		8 645 891,15	8 956
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	208 197,77		192
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	4 532 004,80		3 963
		62 417 598,03	83 919
		7 006 733,21	<b>1 242</b>
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>		-	771
Davon aus verbundenen Unternehmen	- €		(771)
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		2 904,58	54
Davon aus verbundenen Unternehmen	- €		(-)
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		1 389 468,61	759
Davon an verbundene Unternehmen	258 757,65 €		(247)
Davon aus Aufzinsungen	1 069 410,82 €		(455)
<b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		1 513 825,97	- 126
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>4 106 343,21</b>	<b>1 434</b>
<b>14. Sonstige Steuern</b>		- 17 174,45	3
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>4 123 517,66</b>	<b>1 431</b>

# Anhang

## Allgemeine Angaben

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH hat ihren Sitz in Ludwigsburg und ist eingetragen in das Handelsregister B beim Amtsgericht Stuttgart unter der Handelsregisternummer HRB 200216.

Der Jahresabschluss der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH wurde nach den Vorschriften des dritten Buches des HGB und den Vorschriften des GmbHG aufgestellt. Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH ist nach § 267 Abs. 3 HGB eine große Kapitalgesellschaft.

Die Bilanzierung erfolgt nach § 242 ff. HGB. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem für Wohnungsunternehmen vorgeschriebenen Formblatt in der Fassung vom 17. Juli 2015.

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die immateriellen Vermögensgegenstände und die Sachanlagen sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen aktiviert.

Die Abschreibungen auf Wohn- und Geschäftsgebäude erfolgten unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 67 Jahren bei Anschaffungen vor 2001. Bei Anschaffungen ab 2001 wurde eine Nutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt. Im Übrigen sind die Abschreibungen für Anschaffungen bis zum 31. Dezember 2007 planmäßig nach der linearen bzw. degressiven Methode zu steuerlich zulässigen Höchstsätzen ermittelt worden. Für Anschaffungen ab dem 1. Januar 2008 wurde für die Abschreibungen die lineare Abschreibungsmethode zugrunde gelegt.

Eine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert am Abschlussstichtag wird vorgenommen, wenn der beizulegende Stichtagswert unter dem Buchwert liegt und keine nachweisbaren Umstände dafür sprechen, dass die fortgeführten Anschaffungskosten innerhalb der 5 Jahre wieder erreicht werden.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 150 € bis 1 000 € werden in einem jahresbezogenen Sammelposten erfasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben.

Die Anteile des Finanzanlagevermögens sind zu Anschaffungskosten abzüglich möglicher Abschreibungen bilanziert bzw. mit dem Barwert angesetzt. Abschreibungen waren nicht erforderlich.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte sind mit den Herstellungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. In die Herstellungskosten wurden die Einzelkosten, angemessene Teile der Materialgemeinkosten, die Fertigungsgemeinkosten sowie angemessene Teile der Verwaltungsgemeinkosten einbezogen. Fremdkapitalzinsen nach § 255 Abs. 3 HGB wurden nicht aktiviert.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten bzw. zu Anschaffungskosten aktiviert, wobei bei den Forderungen erkennbare Einzelrisiken durch die Vornahme von Wertberichtigungen berücksichtigt wurden. Dem allgemeinen Kredit- und Einziehungsrisiko wurde durch eine angemessene Pauschalwertberichtigung auf Forderungen Rechnung getragen.

Auf den Ausweis aktiver latenter Steuern wurde aufgrund des Wahlrechtes nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB verzichtet. Eine mögliche aktive latente Steuer resultiert im Wesentlichen aus den unterschiedlichen Wertansätzen für die Pensionsrückstellungen sowie für sonstige Rückstellungen.

Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags passiviert. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und eine Abzinsung auf den Bilanzstichtag vorgenommen. Als Abzinsungssätze werden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssätze der vergangenen sieben Geschäftsjahre verwendet, wie sie von der Deutschen Bundesbank gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung monatlich ermittelt und bekannt gegeben werden.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen berechnet. Der Erfüllungsbetrag gemäß BilMoG wird auf Basis der Projected-Unit-Credit-Methode ermittelt und als Barwert der erworbenen Anwartschaft ausgewiesen.

Für die Ermittlung dieser Rückstellungen gelten folgende versicherungsmathematische Annahmen:

in %	2017	2016
Rechnungszinssatz	3,69	4,01
Rententrend	2,00	2,00
Gehaltstrend	3,00	<b>3,00</b>
Fluktuation		
Tarifbereich	3,50	3,50
Vertragsbereich	1,00	1,00
Biometrie	Heubeck-Richttafeln 2005G	Heubeck-Richttafeln 2005G

Im Geschäftsjahr 2017 wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB der Rechnungszinssatz mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre angesetzt. Die von der Deutschen Bundesbank zum 31. Oktober 2017 veröffentlichten Abzinsungssätze mit einem 10-Jahres-Durchschnittszinssatz wurden angepasst, indem der durchschnittliche monatliche Zinsrückgang vom 1. Januar bis 31. Oktober 2017 für die Monate November und Dezember 2017 fortgeschrieben wurde.

Der gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ausschüttungsgesperrte Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Rückstellung für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen mit dem 10-Jahres-Durchschnittszinssatz von 3,69 % und dem 7-Jahres-Durchschnittszinssatz von 2,81 % beträgt 1 404 Tsd €.

Der Gesamtbetrag des Zinsaufwands ergibt sich aus der Veränderung des 10-Jahres-Durchschnittszinssatzes von 2016 auf 2017 (497 Tsd € Aufwand) sowie der Absenkung des 10-Jahres-Durchschnittszinssatzes in 2017 (450 Tsd € Aufwand). Der Ausweis des Zinsänderungseffektes erfolgt in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von 947 Tsd €.

Das Wahlrecht des Art. 67 Abs. 1 EGHGB, die erforderliche Zuführung zu den Pensionsrückstellungen auf maximal 15 Jahre zu verteilen, wurde im Umstellungsjahr von BilMoG nicht ausgeübt.

Die Rückstellungen aufgrund der Sozialordnung und für Jubiläumszuwendungen wurden mit dem nach § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB notwendigen Erfüllungsbetrag unter Verwendung der Heubeck-Richttafeln 2005 G, Zins 1,89 % p.a. mit der „projected unit credit“-Methode ermittelt. Fluktuation und künftige Gehaltssteigerungen wurden berücksichtigt.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag, darin enthaltene Anzahlungen von Kunden mit dem Zahlungsbetrag angesetzt.

## Angaben zu Einzelposten in der Bilanz

### Aktiva

#### Anlagevermögen

Die Darstellung des Anlagevermögens gemäß § 268 Abs. 2 HGB ist in folgendem Anlagespiegel wiedergegeben.

#### Anlagespiegel

	Immaterielle Vermögensgegenstände				Sachanlagen	Finanzanlagen
	Entgeltlich erworbene EDV-Software	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Anteile an verbundenen Unternehmen
in €						
<b>Stand 1.1.2017</b>						
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>	912 522,76	7 112 429,46	1 343 910,43	858 633,02	75 892,58	905 243,84
Zugänge 2017	39 845,67	—	23 799,29	34 660,40	4 247 209,01	—
Abgänge 2017	—	67 496,30	—	16 676,00	—	—
Umbuchungen 2017	—	—	75 892,58	—	- 75 892,58	—
<b>Stand 31.12.2017</b>						
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>	952 368,43	7 044 933,16	1 443 602,30	876 617,42	4 247 209,01	905 243,84
Abschreibungen gesamt	910 603,43	2 146 533,22	1 021 211,16	600 035,74	—	—
Davon Abschreibungen (Zuschreibungen) lfd. Jahr	7 889,50	90 016,00	36 722,87	73 569,40	—	—
Davon Abschreibungen auf Zugänge des laufenden Jahres	4 427,67	—	11 076,87	5 457,53	—	—
Davon kumulierte Abschreibungen auf Abgänge des laufenden Jahres	—	46 514,88	—	3 298,00	—	—
<b>Buchwert 31.12.2017</b>	41 765,00	4 898 399,94	422 391,14	276 581,68	4 247 209,01	905 243,84
<b>Buchwert 31.12.2016</b>	9 808,83	5 009 397,36	359 422,14	328 868,68	75 892,58	905 243,84

Im Berichtsjahr wurden drei Wohnungen aus dem Anlagenbestand veräußert. Außerdem wurde mit dem Aufbau des Eigenbestandes begonnen. In Landau hat die WHS mit dem Bau von 60 Wohneinheiten begonnen. In Ludwigsburg wurde für den Bau von 42 Wohneinheiten ein Grundstück erworben.

#### Finanzanlagen

#### Anteile an verbundenen Unternehmen

	Anteil am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis 2016
	in %	in Tsd €	in Tsd €
GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg	100,00	1 507,3	131,8

Die GMA ist in der Kommunal-, Wirtschafts- und Unternehmensberatung tätig. Sie führt fachkundige und sorgfältig recherchierte Beratungsleistungen für Auftraggeber aus dem öffentlichen Bereich und aus der Privatwirtschaft aus. Mit detaillierten Berichten und qualifizierten praxisnahen Empfehlungen tragen GMA-Analysen zu Planungs- und Entscheidungssicherheit und zum optimalen Einsatz vorhandener Potenziale, zur Risikominimierung oder zur Vermeidung ökonomischer Nachteile bei.

## Umlaufvermögen

### Forderungen aus Grundstücksverkäufen

Es handelt sich im Wesentlichen um erst mit Baufortschritt gemäß MaBV fällig werdende Kaufpreistraten.

### Forderungen aus Betreuungstätigkeiten

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden nicht.

Die Forderungen aus Betreuungstätigkeiten gliedern sich wie folgt:

	2017	2016
in Tsd €		
Stadterneuerungsmaßnahmen	857,4	831,1
Erschließung/Bodenordnung	46,5	853,3
Forderungen aus der WEG-Verwaltung	7,3	7,7

### Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind keine Forderungen gegenüber dem Gesellschafter enthalten.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen im Wesentlichen:

	2017	2016
in Tsd €		
Steuerforderungen	720,6	2 152,4
Deckungskapital Versorgungszusagen	28,7	28,1
Inkassotätigkeit aus Erschließungsmaßnahmen	341,9	685,7
Forderungen aus Treuhandverhältnissen	11 480,8	11 262,9

Im Berichtsjahr bestanden keine sonstigen Vermögensgegenstände, die nach dem Saldierungsgebot gemäß §246 Abs. 2 Satz 2 HGB umzugliedern wären.

### Flüssige Mittel

In dieser Position sind Kassenbestände, Kontokorrentkonten sowie Tages- und Termingelder bei Kreditinstituten ausgewiesen.

Im Ausweis enthalten sind Kontokorrentkonten bei der Wüstenrot Bank AG Pfandbriefbank in Höhe von 2 192 (Vj. 6 680) Tsd €.



## Passiva

### Rückstellungen

#### Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen in Höhe von 12 528 (Vj. 12 575) Tsd € bestehen im Wesentlichen für Verpflichtungen aus Pensionszusagen.

Eine verpfändete Rückdeckungsversicherung wurde gem. § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den Rückstellungen für die Versorgungszuschüsse saldiert. Die Rückdeckungsversicherung hat nach der Bestätigung der Versicherung einen beizulegenden Zeitwert von 154 Tsd €. Der Zeitwert entspricht den Anschaffungskosten. Der Erfüllungsbetrag der Rückstellungen für Versorgungszuschüsse beträgt zum 31. Dezember 2017 324 Tsd €. Es verbleibt eine Rückstellung für Versorgungszuschüsse in Höhe von 170 Tsd €. Der Zinsertrag aus der Rückdeckungsversicherung für Versorgungszuschüsse in Höhe von 5 Tsd € wurde mit den Aufwendungen in Höhe von 24 Tsd € aus der Aufzinsung für die Rückstellung für Versorgungszuschüsse saldiert.

#### Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 16 231 (Vj. 16 042) Tsd € bestehen im Wesentlichen für Abwicklungsrisiken bei Bau- und Sanierungsvorhaben, noch anfallende Kosten, Abschluss- und Treueprämien, Vorruhestandsverpflichtungen sowie sonstige latente Risiken.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen:

	2017	2016
in Tsd €		
Personalarückstellungen	1 154,5	1 014,1
Gewährleistungsrückstellungen	3 637,7	3 293,5
Rückstellungen für noch anfallende Baukosten	8 240,5	8 180,9

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten haben sich von 77 536 Tsd € auf 66 447 Tsd € verringert. Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr bestehen in Höhe von 46 967 (Vj. 53 436) Tsd €.

Die Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

	2017	2016
in Tsd €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8 282,6	8 421,7
Erhaltene Anzahlungen	39 377,4	49 162,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 497,6	2 702,8
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5 490,1	5 385,0
Sonstige Verbindlichkeiten	11 799,6	11 863,6

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 8 282 (Vj. 8 422) Tsd €. Diese Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen gegenüber der Wüstenrot Bausparkasse AG. Sämtliche Bankdarlehen sind durch Grundpfandrechte in Höhe von 8 310 Tsd € gesichert. Die Verbindlichkeiten aus den Bankdarlehen in Höhe von 8 000 Tsd € weisen eine Restlaufzeit von über fünf Jahre auf. Weitere grundpfandrechtlich gesicherte Verbindlichkeiten bestehen nicht.

Gegenüber der Gesellschafterin W&W AG bestanden Verbindlichkeiten in Höhe von 5 242 (Vj. 5 323) Tsd €. Die Verbindlichkeit resultiert im Wesentlichen aus einer Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 5 000 (Vj. 5 000) Tsd €.

## Bilanzvermerke

Nachrichtlich sind Verbindlichkeiten und Forderungen aus Treuhandvermögen nach dem Baugesetzbuch mit 807 (Vj. 4 510) Tsd € ausgewiesen, Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten sind in Höhe von 29 735 (Vj. 29 099) Tsd € ausgewiesen. Haftungsverhältnisse gegenüber Konzernunternehmen bestehen in Höhe von 823 (Vj. 287) Tsd €.

Die WHS verpflichtet sich zur Finanzierung des Kaufpreises, Grundpfandrechte zu Lasten des Vertragsgegenstandes vor Eigentumsumschreibung zu bestellen. Dies erfolgt jedoch ohne die Übernahme einer persönlichen Haftung sowie der anfallenden Kosten.

Voraussetzung hierfür ist jedoch die einschränkende Sicherungsvereinbarung mit dem Gläubiger, nach der das Grundpfandrecht bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur Darlehen des Käufers sichert, die an das Wohnungsunternehmen in Anrechnung auf den Kaufpreis ausbezahlt worden sind.

Nach Einschätzung der WHS ist damit kein Risiko der Inanspruchnahme aus den Haftungsverhältnissen aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten verbunden.

## Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für die begonnenen Bauvorhaben einschließlich abgeschlossener, aber noch nicht zu bilanzierender Grunderwerbe fallen nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 noch rund 119 910 (Vj. 37 119) Tsd € Anschaffungs- und Herstellungskosten an.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Leasing-, Miet-, Pacht- und ähnlichen Verträgen sowie aus Abnahmeverpflichtungen waren für die Beurteilung der Finanzlage am Bilanzstichtag nicht von Bedeutung.

## Gewinn- und Verlustrechnung

### Gliederung der Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse der WHS betragen 80 539 (Vj. 53 659) Tsd €.

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2017	2016
in Tsd €		
Hausbewirtschaftung	813,7	1 400,59
Verkauf von Grundstücken	67 115,7	37 638,5
Betreuungstätigkeiten	8 627,0	9 027,4
aus anderen Leistungen	3 982,8	5 592,1

### Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 3 686 (Vj. 4 018) Tsd € resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 2 080 (Vj. 3 408) Tsd €. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 2 141 (Vj. 3 458) Tsd € enthalten.

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden im Wesentlichen die Konzernverrechnungen sowie die Kosten des laufenden Betriebs ausgewiesen.

### Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Im Berichtsjahr sind 1 514 (Vj. 0) Tsd € Steuern vom Einkommen und vom Ertrag angefallen. Im Vorjahr sind keine Steuern vom Einkommen und Ertrag aufgrund von Bewertungsunterschieden zwischen dem Handelsrecht und dem Steuerrecht entstanden.

## **Sonstige Angaben**

### **Konzernverhältnisse**

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH ist eine Tochtergesellschaft der Wüstenrot & Württembergische AG, Stuttgart, und wird in deren Konzernabschluss einbezogen.

Der Konzernabschluss der Wüstenrot & Württembergische AG wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss der Wüstenrot & Württembergische AG, Stuttgart wird nach § 291 Abs. 2 HGB auf die Aufstellung eines separaten Konzernabschlusses verzichtet.

### **Anhangangaben nach § 285 Nr. 17 HGB bzw. 314 Abs. 1 Nr. 9 HGB über das Abschlussprüferhonorar**

Gemäß § 285 Nr. 17 HGB sind die Angaben im Anhang des Jahresabschlusses nicht aufzuführen, soweit die Angaben in einem das Unternehmen einbeziehenden Konzernabschluss enthalten sind. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf den Konzernabschluss der Wüstenrot & Württembergische AG, Stuttgart.

## **Nachtragsbericht**

Der Vorstand der W&W AG hat am 08. Dezember 2017 eine Kapitalerhöhung in Höhe von 50,0 Mio € durch Einzahlung in die Kapitalrücklage nach §272 Abs. 2 Nr. 4 HGB bei der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH sowie der Ausreichung eines kurzfristigen Darlehens in Höhe von 30,0 Mio € beschlossen. Die Kapitalerhöhung sowie die Ausreichung des Darlehens sind am 29. Januar 2018 erfolgt.

Im Dezember 2017 hat die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH einen Kaufvertrag über ein 44.133 m<sup>2</sup> großes Grundstücksquartier in Bad Homburg vor der Höhe im Rahmen eines Asset Deals geschlossen. Die Kaufpreiszahlung ist im Januar 2018 erfolgt.

Darüber hinaus sind nach dem 31. Dezember 2017 keine weiteren sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH auswirkenden wesentlichen Ereignisse eingetreten.

# Organe

## Geschäftsführung

### Alexander Heinzmann

Dipl. Betriebswirt (BA)

Städtebau

Wohn- und Gewerbebau

### Marcus Ziemer

Dipl. Kaufmann

Unternehmenssteuerung

Immobilienmanagement

Im Geschäftsjahr 2017 erfolgte die Geschäftsführung der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH durch die Geschäftsführer Alexander Heinzmann, Stuttgart, und Marcus Ziemer, Keltern. Sie sind bei der W&W AG angestellt und erhalten für ihre Geschäftsführertätigkeit von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH keine Vergütung. Auf die Angabe der über die Kostenverrechnung der W&W AG erstatteten Geschäftsführergehälter haben wir gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Die Leistungen an frühere Mitglieder der Geschäftsführung und deren Hinterbliebene beliefen sich im Berichtsjahr auf 352 Tsd €.

Für laufende Pensionen und Anwartschaften aus Pensionen früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen bestehen Rückstellungen in Höhe von 3 388 Tsd €.

Im Berichtszeitraum waren bei der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH 135 (Vj. 128) Arbeitnehmer beschäftigt, zusätzlich im Durchschnitt 28 (Vj. 29) Aushilfen, Hauswarte und Auszubildende.

## Vorschlag über die Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, einen Anteil des Jahresüberschusses in Höhe von 2 123 517,66 € den Gewinnrücklagen der Gesellschaft zuzuführen und den restlichen Jahresüberschuss in Höhe von 2 000 000,00 € an den Gesellschafter auszuschütten.

Ludwigsburg, den 29. März 2018

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



Heinzmann



Ziemer

# Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Ludwigsburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 8. Juni 2018

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Techet  
Wirtschaftsprüfer



Grau  
Wirtschaftsprüfer

# Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

## Zugehörigkeit zu Fachverbänden

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH ist Mitglied folgender Fachverbände, wohnungswirtschaftlicher und städtebaulicher Institutionen:

- Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e. V., Stuttgart
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin
- Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sanierungs- und Entwicklungsträger, Bundesarbeitsgemeinschaft im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin
- Arbeitsgemeinschaft der Sanierungsträger Baden-Württemberg, Stuttgart
- DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Köln
- ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen, Berlin
- Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., Berlin
- Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V., Bietigheim-Bissingen
- IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart e. V.

# Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

## Anschriften

### Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Hohenzollernstraße 12-14  
71638 Ludwigsburg  
Postanschrift: 71630 Ludwigsburg  
Telefon: 07141 149-0  
Telefax: 07141 149-101  
www.whs-wuestenrot.de  
E-Mail: whs@wuestenrot.de

### Geschäftsstelle Dresden

Königsbrücker Straße 31-33  
01099 Dresden  
Telefon: 0351 80828-0  
Telefax: 0351 8023895  
E-Mail: whs.dresden@wuestenrot.de

### Geschäftsstelle Frankfurt am Main

Gutleutstraße 163-167  
60327 Frankfurt am Main  
Telefon: 069 913318-0  
Telefax: 069 913318-30  
E-Mail: whs.frankfurt@wuestenrot.de

### Geschäftsstelle Hannover

Lange Laube 29  
30159 Hannover  
Telefon: 0511 123577-70  
Telefax: 0511 123577-79  
E-Mail: whs.hannover@wuestenrot.de

### Geschäftsstelle Karlsruhe

Bahnhofstraße 46  
76137 Karlsruhe  
Telefon: 0721 353783-553  
Telefax: 0721 353783-506  
E-Mail: whs.karlsruhe@wuestenrot.de

### Geschäftsstelle Köln

Siegburger Straße 215  
50679 Köln  
Telefon: 0211 39756-0  
Telefax: 0211 39756-100  
E-Mail: whs.koeln@wuestenrot.de

### Geschäftsstelle Kornwestheim

Im Tambour 1  
70806 Kornwestheim  
Telefon: 07141 16-751475  
E-Mail: whs@wuestenrot.de

### Geschäftsstelle München

Westenriederstr. 17-19  
80331 München  
Telefon: 089 2101992-0  
Telefax: 089 2101992-10  
E-Mail: whs.muenchen@wuestenrot.de





# Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

## Impressum und Kontakt

### Herausgeber

**Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH**  
71630 Ludwigsburg  
Telefon 07141 149-0  
[www.whs-wuestenrot.de](http://www.whs-wuestenrot.de)

Dieser Geschäftsbericht sowie weitere Finanzberichte der W&W-Gruppe stehen Ihnen auch im Internet unter [www.ww-ag.com/finanzberichte](http://www.ww-ag.com/finanzberichte) zur Verfügung.

### Satz

W&W Service GmbH, Stuttgart

### Gesamtherstellung

W&W Service GmbH, Stuttgart



**wüstenrot**

Wünsche werden Wirklichkeit.